

2024 年三明市三元区 城镇基准地价应用说明

三明市自然资源局

二〇二五年十二月

目 录

第一章 基准地价更新成果	1
一、基准地价类型及内涵	1
二、基准地价范围描述	12
三、基准地价地价表	15
四、其他类型用地级别基准地价	20
第二章 基准地价修正体系	27
一、城区基准地价修正体系	27
(一) 商业服务业用地基准地价修正体系	27
(二) 居住用地基准地价修正体系	36
(三) 工矿和仓储用地基准地价修正体系	44
(四) 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系	48
二、乡镇基准地价修正体系	57
(一) 商业服务业用地基准地价修正体系	57
(二) 居住用地基准地价修正体系	59
(三) 工矿和仓储用地基准地价修正体系	62
(四) 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系	63
(五) 其他用地基准地价修正体系	64

第一章 基准地价更新成果

一、基准地价类型及内涵

(一) 基准地价用地类型

根据自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）规范用地名称和内涵，并结合三元区实际情况，确定城镇基准地价用地类型包括商业服务业、居住、公共管理与公共服务、工矿、仓储、交通运输、特殊、公用设施和绿地与开敞空间用地，其中商业服务业用地中的商业用地细分至三级类即零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点用地；居住、公共管理与公共服务、工矿、仓储用地、特殊用地细分至二级类；交通运输、公用设施、绿地与开敞空间为一级类地价。详见表 1-1、1-2。

表 1-1 基准地价用地类型一览表

一级类		二级类		三级类	
代码	名称	代码	名称	代码	名称
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070101	一类城镇住宅用地
				070102	二类城镇住宅用地
				070103	三类城镇住宅用地
		0702	城镇社区服务设施用地		
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地		
		0802	科研用地		
		0803	文化用地	080301	图书与展览用地
				080302	文化活动用地
		0804	教育用地	080401	高等教育用地
				080402	中等职业教育用地
				080403	中小学用地
				080404	幼儿园用地
				080405	其他教育用地
		0805	体育用地	080501	体育场馆用地
				080502	体育训练用地

一级类		二级类		三级类	
代码	名称	代码	名称	代码	名称
		0806	医疗卫生用地	080601	医院用地
				080602	基层医疗卫生设施用地
				080603	公共卫生用地
		0807	社会福利用地	080701	老年人社会福利用地
				080702	儿童社会福利用地
				080703	残疾人社会福利用地
				080704	其他社会福利用地
09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地
				090102	批发市场用地
				090103	餐饮用地
				090104	旅馆用地
				090105	公用设施营业网点用地
		0902	商务金融用地		
		0903	娱乐用地		
		0904	其他商业服务业用地		
10	工矿用地	1001	工业用地	100101	一类工业用地
				100102	二类工业用地
				100103	三类工业用地
		1002	采矿用地		
		1003	盐田		
11	仓储用地	1101	物流仓储用地	110101	一类物流仓储用地
				110102	二类物流仓储用地
				110103	三类物流仓储用地
		1102	储备库用地		
12	交通运输用地	1201	铁路用地		
		1202	公路用地		
		1203	机场用地		
		1204	港口码头用地		
		1205	管道运输用地		
		1206	城市轨道交通用地		

一级类		二级类		三级类	
代码	名称	代码	名称	代码	名称
		1207	城镇村道路用地		
		1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地
				120802	公共交通场站用地
				120803	社会停车场用地
		1209	其他交通设施用地		
13	公用设施用地	1301	供水用地		
		1302	排水用地		
		1303	供电用地		
		1304	供燃气用地		
		1305	供热用地		
		1306	通信用地		
		1307	邮政用地		
		1308	广播电视设施用地		
		1309	环卫用地		
		1310	消防用地		
		1311	水工设施用地		
		1312	其他公用设施用地		
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地		
		1402	防护绿地		
		1403	广场用地		
15	特殊用地	1501	军事设施用地		
		1502	使领馆用地		
		1503	宗教用地		
		1504	文物古迹用地		
		1505	监教场所用地		
		1506	殡葬用地		
		1507	其他特殊用地		

表 1-2 基准地价用地类型含义一览表

代码	名称	含义
07	居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地
0701	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地
070101	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
070102	二类城镇住宅用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
070103	三类城镇住宅用地	指配套设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
0702	城镇社区服务设施用地	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地
08	公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
0801	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地
0802	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地
0803	文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地
080301	图书与展览用地	指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地
080302	文化活动用地	指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地
0804	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
080401	高等教育用地	指大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校等高等学校用地，包括军事院校用地
080402	中等职业教育用地	指普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中、技工学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
080403	中小学用地	指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地
080404	幼儿园用地	指幼儿园用地
080405	其他教育用地	指除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校（工读学校）用地
0805	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业单位、军队等机构内部专用的体育设施用地
080501	体育场馆用地	指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地
080502	体育训练用地	指为体育运动专设的训练基地用地

代码	名称	含义
0806	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地
080601	医院用地	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医医院、各类专科医院、护理院等用地
080602	基层医疗卫生设施用地	指社区卫生服务中心、乡镇（街道）卫生院等用地，不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所（医务室）等用地
080603	公共卫生用地	指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心（站）、采供血设施等用地
0807	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地
080701	老年人社会福利用地	指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地
080702	儿童社会福利用地	指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地
080703	残疾人社会福利用地	指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地
080704	其他社会福利用地	指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地
09	商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
0901	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地
090101	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
090102	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
090103	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地
090104	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地
090105	公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
0902	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地
0903	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地
0904	其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地
10	工矿用地	指用于工矿业生产的土地
1001	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地
100101	一类工业用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地

代码	名称	含义
100102	二类工业用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地
100103	三类工业用地	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要求的工业用地
1002	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地
1003	盐田	指用于以自然蒸发方式进行盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
11	仓储用地	指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地
1101	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地
110101	一类物流仓储用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地
110102	二类物流仓储用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地
110103	三类物流仓储用地	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地
1102	储备库用地	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地
12	交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地
1201	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地
1202	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货站等交通场站用地
1203	机场用地	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地
1204	港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地
1205	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
1206	城市轨道交通用地	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
1207	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地
1208	交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地
120801	对外交通场站用地	指铁路客货站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地
120802	公共交通场站用地	指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
120803	社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地

代码	名称	含义
1209	其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
13	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地
1301	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
1302	排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
1303	供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂、可再生能源发电等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
1304	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地
1305	供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地
1306	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地
1307	邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地
1308	广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地
1309	环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
1310	消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
1311	水工设施用地	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地
1312	其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地
14	绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地
1401	公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等
1402	防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地
1403	广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地
15	特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等特殊性质的用地
1501	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地
1502	使领馆用地	指外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地
1503	宗教用地	指宗教活动场所用地
1504	文物古迹用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地

代码	名称	含义
1505	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地
1506	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地
1507	其他特殊用地	指除以上之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护区等的管理与服务设施用地

(二) 基准地价表现形式

地价的表现形式有地面地价和楼面地价两种，在这次评估中，居住用地、商业服务业用地均统一为级别楼面地价，其他用地类型基准地价表现为级别地面地价。同时建立楼面地价修正到地面地价的修正体系。

(三) 基准地价年期

基准地价年期统一为各类用途的法定最高使用年限。若某种用途的基准地价标准是以参照其他用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途的基准地价年期仍然为该用途的法定最高使用年期。

(四) 基准地价开发程度

基准地价开发程度统一为“五通一平”标准，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内部土地平整。

(五) 基准地价容积率

城镇商业服务业用地级别基准地价的标准容积率为 2.5，居住用地级别基准地价的标准容积率为 2.5，乡镇商业服务业用地级别基准地价的标准容积率为 2.0，居住用地级别基准地价的标准容积率为 2.0。城区和乡镇工矿用地、仓储用地标准容积率为 1.0，公共管理与公共服务用地标准容积率为 1.5，其他用地级别基准地价的标准容积率为 1.0。

(六) 土地还原率

土地还原率统一确定为 6%。

(七) 基准地价估价期日

基准地价估价期日统一确定为 2024 年 7 月 1 日。

表 1-3 三元区城区基准地价内涵一览表

用地类型			表现形式	使用 年限	开发 程度	容积 率	土地还 原率	估价期日
一级类	二级类	三级类						
商业服务 业用地	商业 用地	零售商业用地	级别楼面地价	40 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
		批发市场用地	级别楼面地价	40 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
		餐饮用地	级别楼面地价	40 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
		旅馆用地	级别楼面地价	40 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
		公用设施营业 网点用地	级别楼面地价	40 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
	商务金融用地		级别楼面地价	40 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
	娱乐用地		级别楼面地价	40 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
	其他商业服务业用地		级别楼面地价	40 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
居住用地	城镇住宅用地		级别楼面地价	70 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
	城镇社区服务设施用地		级别楼面地价	70 年	五通 一平	2.5	6%	2024/7/1
公共管理 与公共服 务用地	机关团体用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.5	6%	2024/7/1
	科研用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.5	6%	2024/7/1
	文化用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.5	6%	2024/7/1
	教育用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.5	6%	2024/7/1
	体育用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.5	6%	2024/7/1
	医疗卫生用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.5	6%	2024/7/1
	社会福利用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.5	6%	2024/7/1
工矿用地	工业用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1
	采矿用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1
仓储用地	物流仓储用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1
	储备库用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1

用地类型			表现形式	使用 年限	开发 程度	容积 率	土地还 原率	估价期日
一级类	二级类	三级类						
交通运输用地			级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1
特殊用地	殡葬用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1
	其他特殊用地		级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1
公用设施用地			级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1
绿地与开敞空间用地			级别地面地价	50 年	五通 一平	1.0	6%	2024/7/1

表 1-4 三元区乡镇基准地价内涵一览表

用地类型			表现形式	使用年限	开发程度	容积率	土地还原率	估价期日
一级类	二级类	三级类						
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	级别楼面地价	40 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
		批发市场用地	级别楼面地价	40 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
		餐饮用地	级别楼面地价	40 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
		旅馆用地	级别楼面地价	40 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
		公用设施营业网点用地	级别楼面地价	40 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
	商务金融用地		级别楼面地价	40 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
	娱乐用地		级别楼面地价	40 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
	其他商业服务业用地		级别楼面地价	40 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
居住用地	城镇住宅用地		级别楼面地价	70 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
	城镇社区服务设施用地		级别楼面地价	70 年	五通一平	2.0	6%	2024/7/1
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.5	6%	2024/7/1
	科研用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.5	6%	2024/7/1
	文化用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.5	6%	2024/7/1
	教育用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.5	6%	2024/7/1

用地类型			表现形式	使用年限	开发程度	容积率	土地还原率	估价期日
一级类	二级类	三级类						
	体育用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.5	6%	2024/7/1
	医疗卫生用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.5	6%	2024/7/1
	社会福利用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.5	6%	2024/7/1
工矿用地	工业用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.0	6%	2024/7/1
	采矿用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.0	6%	2024/7/1
仓储用地	物流仓储用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.0	6%	2024/7/1
	储备库用地		级别地面地价	50 年	五通一平	1.0	6%	2024/7/1

说明：①级别楼面地价是指各土地级别内，在基准地价内涵条件下，每建筑面积分摊的土地使用权平均价格；②级别地面地价是指各土地级别内，在基准地价内涵条件下，每土地面积分摊的土地使用权平均价格；③地面地价 = 楼面地价 × 容积率。④乡镇交通运输用地、特殊用地、绿地与开敞空间用地以及地下空间建设用地使用权基准地价参照城区最末级基准地价执行。

二、基准地价范围描述

表 1-5 三元区城区商业服务业用地土地级别范围表

土地级别		范围描述
I	I 1	东新一路-新市北路-东新五路-东安路-沙溪河
	I 2	青年路-新市南路-胜利路-沙溪河
II	II 1	麒麟山-沙溪河-东新一路-新市北路-劲松路-山边
	II 2	新市南路-青年路-沙溪河-沙洲路
	II 3	劲松路-新市北路-东新五路-东安路-沙溪河-学区路-列东街-东乾一路-乾景巷-山边
	II 4	胜利路-新市中路-沙溪河
III	III 1	列东大桥-工业北路-徐碧大桥-沙溪河
	III 2	学区路-沙溪河-小溪路-东乾二路-新市北路-乾景巷-东乾一路-列东街
	III 3	①新都汇-碧桂园片； ②新亭路-新市中路-高岩路-外围线(恒大御府片)
	III 4	①贵溪洋片； ②沙洲路-新市南路-东牙溪-沙溪河(永嘉天地片)
	III 5	①三钢北山新村-滨江新城片； ②新亭路-新市南路-东霞新村-地质印刷厂-地调院-外围线(山水御园、三明一中片)
	III 6	①望江花园-沙溪河-列东大桥-工业中路(白沙片)； ②列东中学后山-翡翠城-时代颐园-宏宇花园
IV	IV 1	①南山新村-南城首府-东牙溪-山边-公路新村-东牙溪-沙溪河； ③台江新区(三明站、太阳岛)片
	IV 2	①长安路-北山路-工业中路(三明十中片)； ②上河城-翁墩物流园片
	IV 3	①碧湖片； ②台江工业园片
	IV 4	北山路以南-三元区站铁路以西-山边(五金机电城片)
	IV 5	北山路-长安路-工业北路-山边(三钢主厂区片)
	IV 6	①村头新村-四公里片； ②陈大镇中心区； ③天马坑片
V	V 1	大坂物流园片
	V 2	荆东荆西片
	V 3	①陈大镇-高源工业区片； ②槐林片
	V 4	小蕉片
	V 5	三明经济开发区(吉口工业园)

表 1-6 三元区城区居住用地土地级别范围表

土地级别		范围描述
I	I 1	东新一路-新市北路-东新三路-沙溪河
	I 2	列东大桥-沙溪河-东新一路-新市北路-劲松路-山边
	I 3	东新三路-沙溪河-东安路-列东街-东新四路-新市北路
	I 4	东新四路-新市北路-东乾一路-新城首府-列东街-学区路-沙溪河-东安路-列东街
II	II 1	劲松路-新市北路-东乾一路-新城首府-列东街-学区路-沙溪河-东乾二路-山边
	II 2	沙洲路-沙溪河-胜利路-新市南路
	II 3	列东大桥-工业北路-徐碧大桥-沙溪河
	II 4	胜利路-沙溪河-新市中路-新市南路
	II 5	沙洲路-新市南路-东牙溪-沙溪河
	II 6	①水岸华庭-白沙小学片；②半山御景-山水御园-三明世纪城片
III	III 1	体育馆-三明万达广场-金澜湾一期
	III 2	新亭路-新市中路-东乾二路-虎头山边
	III 3	①北山路-工业中路-列东大桥-沙溪河； ②贵溪洋片
	III 4	①北山新村-滨江新城片； ②三明林校-富文新村-锦绣时代-尚书苑-御江首府-永兴花园-文笔花园； ③永榕电力集团-望江花园片
IV	IV 1	①公路新村-富岗新村-文璟院-南城首府-南山新村； ②台江新区(三明站、太阳岛)片
	IV 2	①长安路-北山路-工业中路； ②翁墩物流园-上河城片
	IV 3	①碧湖片； ②台江工业园片； ③红星美凯龙-明海鑫片；
	IV 4	①北山路-长安路-工业北路-山边(三钢主厂区片)； ②村头新村-四公里片； ③陈大镇中心区； ④天马坑片
V	V 1	大坂物流园片
	V 2	荆东荆西片
	V 3	①陈大镇-高源工业区片； ②槐林片； ③小蕉片
	V 4	三明经济开发区(吉口工业园)

表 1-7 三元区城区工矿和仓储用地土地级别范围表

土地级别		范围描述
I	I 1	东牙溪-富兴路-新市南路-新市中路-新市北路-沙溪河
	I 2	三明大桥-沙溪河-徐碧大桥-工业北路-长安路
II	II 1	①新亭路-新市中路-高岩路-山边; ②三钢主厂区片
	II 2	高岩路-新市北路-沙溪河-小溪路-山边
	II 3	南城首府-南山新村-沙溪河-东牙溪-富兴路-新市南路-新亭路-山边
III	III 1	①村头新村-四公里片; ②台江工业园-台江新区(三明站、太阳岛)片
	III 2	三钢小高炉-化机后山片
	III 3	①陈大镇-翁墩物流园-上河城片; ②碧湖-天马坑片; ③槐林片; ④大坂物流园片
IV	IV 1	荆东片
	IV 2	荆西片
	IV 3	瑞云宾馆-高源工业园片
	IV 4	①小蕉片; ②三明经济开发区(吉口工业园)

表 1-8 三元区城区公共管理与公共服务用地土地级别范围表

土地级别	范围描述
I	①东新一路-新市北路-东新五路-东安路-沙溪河 ②青年路-新市南路-胜利路-沙溪河
II	①列东大桥-沙溪河-学区路-东乾一路-乾景巷-山边 ②新市南路-青年路-沙溪河-沙洲路 ③胜利路-新市中路-沙溪河
III	①东牙溪-沙溪河-小溪路-碧桂园路-虎头山山边 ②望江花园-铁路-工业中路-工业北路-北山新村-滨江新城-沙溪河
IV	村头新村-四公里-南山新村-台江工业园-三钢主厂区-翁墩物流园-陈大镇-上河城-碧湖-天马坑
V	大坂物流园片-荆东-荆西-高源工业区片-小蕉工业园片-吉口工业园片

备注：列东街道、列西街道、徐碧街道、城关街道、白沙街道、富兴堡街道、荆西街道和陈大镇处于基准地价范围外的所有土地按各用途基准地价最末级执行。

三、基准地价地价表

表 1-9 三元区城区商业服务业用地土地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米、元/平方米

土地级别		商业服务业用地																				修正幅度
		商业用地										商务金融用地				娱乐用地		其他商业服务业用地				
		零售商业用地		批发市场用地		餐饮用地		旅馆用地		公用设施营业网点用地		楼面地价	地面地价	SOHO 办公				楼面地价	地面地价	现代商业物流		
		楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价			楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价					
I	I 1	2730	6825	2620	6550	1680	4200	1630	4075	2730	6825	1600	4000	1780	4450	1510	3775	1470	3675	900	2250	± 16%
	I 2	2680	6700	2570	6425	1660	4150	1600	4000	2680	6700	1580	3950	1740	4350	1500	3750	1460	3650	870	2175	± 16%
II	II 1	2200	5500	2150	5375	1420	3550	1380	3450	2200	5500	1350	3375	1490	3725	1270	3175	1240	3100	750	1875	± 14%
	II 2	2100	5250	2060	5150	1340	3350	1300	3250	2100	5250	1280	3200	1410	3525	1200	3000	1170	2925	700	1750	± 14%
	II 3	2000	5000	1940	4850	1270	3175	1230	3075	2000	5000	1200	3000	1320	3300	1120	2800	1080	2700	640	1600	± 14%
	II 4	1900	4750	1840	4600	1200	3000	1170	2925	1900	4750	1120	2800	1240	3100	1050	2625	1000	2500	600	1500	± 14%
III	III 1	1600	4000	1540	3850	1050	2625	1010	2525	1600	4000	980	2450	1070	2675	920	2300	880	2200	530	1325	± 12%
	III 2	1550	3875	1490	3725	1000	2500	980	2450	1550	3875	940	2350	1030	2575	890	2225	860	2150	520	1300	± 12%
	III 3	1500	3750	1440	3600	960	2400	950	2375	1500	3750	900	2250	990	2475	860	2150	840	2100	510	1275	± 12%
	III 4	1450	3625	1380	3450	920	2300	890	2225	1450	3625	860	2150	950	2375	830	2075	800	2000	480	1200	± 12%
	III 5	1410	3525	1330	3325	900	2250	870	2175	1410	3525	840	2100	930	2325	810	2025	770	1925	460	1150	± 12%
	III 6	1370	3425	1300	3250	870	2175	850	2125	1370	3425	810	2025	890	2225	770	1925	740	1850	440	1100	± 12%

土地级别		商业服务业用地																				修正幅度
		商业用地										商务金融用地				娱乐用地		其他商业服务业用地				
		零售商业用地		批发市场用地		餐饮用地		旅馆用地		公用设施营业网点用地		楼面地价	地面地价	SOHO 办公				楼面地价	地面地价	现代商业物流		
		楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价			楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价			楼面地价	地面地价	
IV	IV1	1110	2775	1050	2625	720	1800	690	1725	1110	2775	660	1650	730	1825	630	1575	590	1475	350	875	± 12%
	IV2	960	2400	920	2300	660	1650	640	1600	960	2400	610	1525	670	1675	560	1400	530	1325	320	800	± 12%
	IV3	920	2300	870	2175	630	1575	600	1500	920	2300	580	1450	640	1600	520	1300	500	1250	300	750	± 12%
	IV4	870	2175	830	2075	590	1475	570	1425	870	2175	540	1350	590	1475	480	1200	460	1150	280	700	± 12%
	IV5	830	2075	800	2000	560	1400	540	1350	830	2075	510	1275	560	1400	450	1125	420	1050	250	625	± 12%
	IV6	790	1975	760	1900	500	1250	480	1200	790	1975	460	1150	510	1275	400	1000	380	950	230	575	± 12%
V	V 1	620	1550	580	1450	380	950	360	900	620	1550	340	850	370	925	280	700	260	650	160	400	± 12%
	V 2	510	1275	480	1200	320	800	300	750	510	1275	290	725	320	800	220	550	210	525	130	325	± 12%
	V 3	470	1175	440	1100	270	675	260	650	470	1175	240	600	260	650	190	475	180	450	110	275	± 12%
	V 4	410	1025	390	975	240	600	230	575	410	1025	210	525	230	575	170	425	160	400	100	250	± 12%
	V 5	380	950	360	900	210	525	200	500	380	950	190	475	210	525	160	400	150	375	100	250	± 12%

表 1-10 三元区城区居住用地土地级别基准地价表

单位: 元/建筑平方米, 元/平方米

土地级别		居住用地						修正幅度
		城镇住宅用地		租赁型商品房用地		城镇社区服务设施用地		
		楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	
I	I 1	2600	6500	1820	4550	1560	3900	± 16%
	I 2	2380	5950	1670	4175	1430	3575	± 16%
	I 3	2180	5450	1530	3825	1300	3250	± 16%
	I 4	2100	5250	1470	3675	1260	3150	± 16%
II	II 1	1740	4350	1220	3050	1040	2600	± 14%
	II 2	1680	4200	1170	2925	1000	2500	± 14%
	II 3	1620	4050	1130	2825	970	2425	± 14%
	II 4	1550	3875	1080	2700	930	2325	± 14%
	II 5	1500	3750	1050	2625	900	2250	± 14%
	II 6	1460	3650	1020	2550	870	2175	± 14%
III	III 1	1180	2950	830	2075	700	1750	± 12%
	III 2	1120	2800	790	1975	670	1675	± 12%
	III 3	1050	2625	730	1825	630	1575	± 12%
	III 4	980	2450	690	1725	590	1475	± 12%
IV	IV 1	690	1725	480	1200	410	1025	± 12%
	IV 2	570	1425	400	1000	340	850	± 12%
	IV 3	450	1125	320	800	270	675	± 12%
	IV 4	330	825	230	575	200	500	± 12%
V	V 1	270	675	190	475	160	400	± 12%
	V 2	210	525	150	375	130	325	± 12%
	V 3	180	450	130	325	110	275	± 12%
	V 4	150	375	110	275	100	250	± 12%

表 1-11 三元区城区工矿和仓储用地土地级别基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

土地级别		工矿用地				仓储用地				修正幅度
		工业用地		采矿用地		物流仓储用地		储备库用地		
		整体持有	部分分割转让	整体持有	部分分割转让	整体持有	部分分割转让	整体持有	部分分割转让	
I	I 1	425	490	425	490	445	510	445	510	± 12%
	I 2	405	465	405	465	425	490	425	490	± 12%
II	II 1	355	410	355	410	375	430	375	430	± 10%
	II 2	345	395	345	395	360	415	360	415	± 10%
	II 3	300	345	300	345	315	360	315	360	± 10%
III	III 1	255	295	255	295	270	310	270	310	± 8%
	III 2	245	280	245	280	255	295	255	295	± 8%
	III 3	235	270	235	270	245	280	245	280	± 8%
IV	IV 1	225	260	225	260	235	270	235	270	± 6%
	IV 2	220	255	220	255	230	265	230	265	± 6%
	IV 3	215	245	215	245	225	260	225	260	± 6%
	IV 4	204	235	204	235	210	240	210	240	± 6%

备注：本轮工矿和仓储用地租金标准和弹性年期的土地使用权出让价格按照《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发[2022]201号）的相关规定执行，具体如下：在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，明确价格(租金)标底。工业用地的价格(租金)不得低于工业用地的成本价(租)。工业用地的成本价(租) 可以采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。

- 1、采取长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2%确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2%确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于 5 年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的 10%。
 - 2、采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期。
 - 3、采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。
- 已取得国有建设用地使用权的土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

表 1-12 三元区城区公共管理与公共服务用地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米，元/平方米

土地 级别	公共管理与公共服务用地														修正 幅度
	机关团体用地		科研用地		文化用地		教育用地		体育用地		医疗卫生用地		社会福利用地		
	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	
I	900	1350	840	1260	753	1130	867	1300	673	1010	807	1210	787	1180	± 16%
II	680	1020	620	930	547	820	647	970	527	790	593	890	573	860	± 16%
III	493	740	453	680	393	590	473	710	373	560	433	650	413	620	± 16%
IV	360	540	327	490	267	400	340	510	253	380	307	460	293	440	± 16%
V	173	260	173	260	173	260	173	260	173	260	173	260	173	260	± 16%

四、其他类型用地级别基准地价

表 1-13 其他类型用地级别地面基准地价表

单位: 元/建筑平方米, 元/平方米

用地类型 \ 土地级别		I	II	III	IV	V
交通运输用地		900	660	480	360	290
特殊用地	殡葬用地	-	-	-	450	350
	其他特殊用地	700	580	460	370	300
公用设施用地		970	710	480	270	220
绿地与开敞空间用地		700	580	460	370	300
备注		交通运输用地、特殊用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地土地级别与公共管理与公共服务用地一致。				

表 1-14 新产业、新业态用地地面基准地价表

用地类型		备注
新产业、新业态用地	属于产品加工制造、高端装备修理的项目用地	参照工矿用地土地级别和基准地价
	属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目用地	参照科研用地土地级别和基准地价
	属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目用地	参照公用设施用地土地级别和基准地价
	属于下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目用地	参照商务金融用地土地级别和基准地价

表 1-15 三元区城区地下空间建设用地使用权楼面基准地价表

单位: 元/建筑平方米

土地级别 用地类型		I	II	III	IV	V
商业服务业用地	地下一层	550	400	270	160	90
	地下二层	330	230	150	100	60
商业服务业用地 (仓储、车库或车位)	地下一层	330	230	150	100	60
	地下二层	240	170	120	70	40
城镇住宅用地 (车库或车位)	地下一层	330	230	150	100	60
	地下二层	240	170	120	70	40
备注	①商业服务业用地下空间建设用地土地级别与地面商业服务业用地土地级别保持一致;城镇住宅用地地下空间建设用地土地级别与地面住宅用地土地级别保持一致。 ②地下三层的基准地价参照地下二层的基准地价减半确定。					

表 1-16 各细分用地类型基准地价用途修正系数表

一级类		二级类		三级类		用途修正 系数 (K)	比准用途	土地使用 年限	容积率
代码	名称	代码	名称	代码	名称				
12	交通运输用地	1201	铁路用地			1.0	交通运输用地	50 年	1.0
		1202	公路用地			1.0		50 年	1.0
		1203	机场用地			1.0		50 年	1.0
		1204	港口码头用地			1.0		50 年	1.0
		1205	管道运输用地			1.0		50 年	1.0
		1206	城市轨道交通用地			1.0		50 年	1.0
		1207	城镇村道路用地			1.0		50 年	1.0
		1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地	1.0		50 年	1.0
				120802	公共交通场站用地	1.0		50 年	1.0
				120803	社会停车场用地	1.0		50 年	1.0
		1209	其他交通设施用地			1.0		50 年	1.0
13	公用设施用地	1301	供水用地			1.0	公用设施用地	50 年	1.0
		1302	排水用地			1.0		50 年	1.0
		1303	供电用地			1.0		50 年	1.0
		1304	供燃气用地			1.0		50 年	1.0
		1305	供热用地			1.0		50 年	1.0

一级类		二级类		三级类		用途修正 系数 (K)	比准用途	土地使用 年限	容积率
代码	名称	代码	名称	代码	名称				
		1306	通信用地			1.0		50 年	1.0
		1307	邮政用地			1.0		50 年	1.0
		1308	广播电视设施用地			1.0		50 年	1.0
		1309	环卫用地			1.0		50 年	1.0
		1310	消防用地			1.0		50 年	1.0
		1311	水工设施用地			1.0		50 年	1.0
		1312	其他公用设施用地			1.0		50 年	1.0
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地			1.0	绿地与开敞空 间用地	50 年	1.0
		1402	防护绿地			1.0		50 年	1.0
		1403	广场用地			1.0		50 年	1.0
15	特殊用地	1501	军事设施用地			1.0	特殊用地-其 他特殊用地	50 年	1.0
		1502	使领馆用地			1.0		50 年	1.0
		1503	宗教用地			1.2		50 年	1.0
		1504	文物古迹用地			1.2		50 年	1.0
		1505	监教场所用地			1.0		50 年	1.0

表 1-17 三元区乡镇土地级别范围表

乡镇名称	土地级别	土地级别范围
莘口镇	I	莘口大桥 - 署沙溪 - 205 国道 - 莘口村委会后侧山边区域。
	II	①除一级地以外，莘口镇范围内的所有土地为二级地。 ②荆东、荆西范围参照城区基准地价图荆东、荆西地类级别。
岩前镇	I	三华街(岩前中学-岩前大桥)两侧区域。
	II	除一级地以外，岩前镇范围内的所有土地为二级地。
中村乡	I	市场、林业站、财政所、乡政府、村委会、派出所、卫生院片。
	II	除一级地以外，中村乡范围内的所有土地为二级地。
洋溪镇	I	卫生所、中心小学、新街村委会、福音堂、镇政府片。
	II	除一级地以外，洋溪镇范围内的所有土地为二级地。

说明: 乡镇交通运输用地、特殊用地、绿地与开敞空间用地以及地下空间建设土地使用权基准地价参照城区最末级基准地价执行。

表 1-18 三元区乡镇商业服务业用地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米、元/平方米

乡镇名称	土地级别	商业服务业用地																修正幅度
		商业用地										商务金融用地		娱乐用地		其他商业服务业用地		
		零售商业用地		批发市场用地		餐饮用地		旅馆用地		公用设施营业网点用地								
		楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	
莘口镇	I	670	1340	650	1300	430	860	410	820	390	780	370	740	320	640	300	600	± 16%
	II	490	980	480	960	260	520	250	500	250	500	240	480	210	420	200	400	± 14%
岩前镇	I	640	1280	620	1240	370	740	350	700	340	680	320	640	270	540	250	500	± 16%
	II	470	940	460	920	240	480	230	460	230	460	220	440	190	380	180	360	± 14%
中村乡	I	400	800	380	760	230	460	220	440	210	420	200	400	180	360	170	340	± 16%
	II	330	660	320	640	200	400	190	380	180	360	170	340	150	300	140	280	± 14%
洋溪镇	I	560	1120	540	1080	310	620	290	580	280	560	270	540	230	460	210	420	± 16%
	II	380	760	370	740	210	420	200	400	200	400	190	380	160	320	150	300	± 14%

表 1-19 三元区乡镇居住、工矿、仓储和公共管理与公共服务和公用设施用地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米、元/平方米

乡 镇 名 称	土 地 级 别	居 住 用 地 - 城 镇 住 宅 用 地	修 正 幅 度	工 矿 用 地		仓 储 用 地		修 正 幅 度	公 共 管 理 与 公 共 服 务 用 地		公 用 设 施 用 地	修 正 幅 度
		工 业 用 地		采 矿 用 地	物 流 仓 储 用 地	储 备 库 用 地	机 关 团 体 用 地		科 研、文 化、教 育、体 育、 医 疗 卫 生、社 会 福 利 用 地			
		楼 面 地 价		地 面 地 价	地 面 地 价	地 面 地 价	地 面 地 价		地 面 地 价			
莘 口 镇	一 级	280	± 12%	235	225	245	235	± 8%	350	300	270	± 16%
	二 级	180	± 10%	204	204	210	204	± 5%	250	230	230	± 14%
岩 前 镇	一 级	230	± 12%	230	220	240	230	± 8%	350	300	270	± 16%
	二 级	160	± 10%	204	204	210	204	± 5%	250	230	230	± 14%
中 村 乡	一 级	180	± 12%	220	210	230	220	± 8%	320	280	250	± 16%
	二 级	140	± 10%	204	204	210	204	± 5%	250	230	230	± 14%
洋 溪 镇	一 级	220	± 12%	225	215	235	225	± 8%	350	300	270	± 16%
	二 级	150	± 10%	204	204	210	204	± 5%	250	230	230	± 14%

第二章 基准地价修正体系

一、城区基准地价修正体系

(一) 商业服务业用地基准地价修正体系

根据各因素对宗地土地利用的影响程度以及优劣状况,把影响因素的优劣度划分为五级:优、较优、一般、较劣、劣。每一级中的“一般”是指体现本级别基准地价的平均水平,根据土地级别影响因素对宗地地价的影响程度,编制宗地地价影响因素指标说明表如下:

表 2-1 商业服务业用地一级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20~50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距长途汽车站距离	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距火车站距离	≤1250	1250~1350	1350~1550	1550~2000	>2000
公用设施状况	距大型超市距离	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	文娱设施距离	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	农贸市场	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-2 商业服务业用地二级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20~50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距长途汽车站距离	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距火车站距离	≤1450	1450~1700	1700~1950	1950~2200	>2200
公用设施状况	距大型超市距离	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	文娱设施距离	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	农贸市场	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-3 商业服务业用地三级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20~50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤250	250~350	350~450	450~650	>650

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距长途汽车站距离	≤250	250~350	350~450	450~650	>650
	距火车站距离	≤1600	1600~1800	1800~2100	2100~2400	>2400
公用设施状况	距大型超市距离	≤250	250~350	350~450	450~650	>650
	文娱设施距离	≤250	250~350	350~450	450~650	>650
	农贸市场	≤250	250~350	350~450	450~650	>650
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-4 商业服务业用地四级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤700	700~900	900~1200	1200~1500	>1500
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20~50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
	距长途汽车站距离	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
	距火车站距离	≤1800	1800~2000	2000~2300	2300~2600	>2600
公用设施状况	距大型超市距离	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
	文娱设施距离	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
	农贸市场	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-5 商业服务业用地五级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤ 800	800 ~ 1000	1000 ~ 1300	1300 ~ 1600	> 1600
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20~50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤ 350	350 ~ 450	450 ~ 550	550 ~ 750	> 750
	距长途汽车站距离	≤ 350	350 ~ 450	450 ~ 550	550 ~ 750	> 750
	距火车站距离	≤ 2000	2000 ~ 2200	2200 ~ 2500	2500 ~ 2800	> 2800
公用设施状况	距大型超市距离	≤ 350	350 ~ 450	450 ~ 550	550 ~ 750	> 750
	文娱设施距离	≤ 350	350 ~ 450	450 ~ 550	550 ~ 750	> 750
	农贸市场	≤ 350	350 ~ 450	450 ~ 550	550 ~ 750	> 750
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 2-6 商业服务业用地一级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	2.56	1.28	0	-1.28	-2.56
	距商业中心距离	2.56	1.28	0	-1.28	-2.56
交通条件	临路级别	1.76	0.88	0	-0.88	-1.76
	宗地临街状况	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	公交便捷度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	距长途汽车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	距火车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
公用设施状况	距大型超市距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	文娱设施距离	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	农贸市场	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
人口密度	商业人口密度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
环境质量	污染状况	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	周边自然条件	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
规划条件	土地利用限制	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	周边土地规划用途	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
宗地条件	形状	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	坡度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	面积	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16

表 2-7 商业服务业用地二级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	2.24	1.12	0	-1.12	-2.24
	距商业中心距离	2.24	1.12	0	-1.12	-2.24
交通条件	临路级别	1.54	0.77	0	-0.77	-1.54
	宗地临街状况	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
	公交便捷度	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
	距长途汽车站距离	0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
	距火车站距离	0.28	0.14	0	-0.14	-0.28

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
公用设施状况	距大型超市距离	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
	文娱设施距离	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	农贸市场	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
人口密度	商业人口密度	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
环境质量	污染状况	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	周边自然条件	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
规划条件	土地利用限制	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	周边土地规划用途	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
宗地条件	形状	0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
	坡度	0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
	面积	0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
	工程地质	0.14	0.07	0	-0.07	-0.14

表 2-8 商业服务业用地三级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
	距商业中心距离	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
	宗地临街状况	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	公交便捷度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	距长途汽车站距离	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	距火车站距离	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
公用设施状况	距大型超市距离	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	文娱设施距离	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	农贸市场	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
人口密度	商业人口密度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
环境质量	污染状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边自然条件	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
规划条件	土地利用限制	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边土地规划用途	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
宗地条件	形状	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	坡度	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	面积	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	工程地质	0.12	0.06	0	-0.06	-0.12

表 2-9 商业服务业用地四级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
	距商业中心距离	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
	宗地临街状况	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	公交便捷度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	距长途汽车站距离	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	距火车站距离	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
公用设施状况	距大型超市距离	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	文娱设施距离	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	农贸市场	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
人口密度	商业人口密度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
环境质量	污染状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边自然条件	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
规划条件	土地利用限制	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边土地规划用途	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
宗地条件	形状	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	坡度	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	面积	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	工程地质	0.12	0.06	0	-0.06	-0.12

表 2-10 商业服务业用地五级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
	距商业中心距离	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
	宗地临街状况	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	公交便捷度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	距长途汽车站距离	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	距火车站距离	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
公用设施状况	距大型超市距离	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	文娱设施距离	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	农贸市场	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
人口密度	商业人口密度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
环境质量	污染状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边自然条件	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
规划条件	土地利用限制	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边土地规划用途	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
宗地条件	形状	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	坡度	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	面积	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	工程地质	0.12	0.06	0	-0.06	-0.12

表 2-11 商业服务业用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.508	1.464	1.418	1.374	1.328	1.283	1.244
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.204	1.165	1.125	1.086	1.068	1.051	1.035
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.017	1.000	0.985	0.970	0.954	0.939	0.924
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.915	0.906	0.897	0.887	0.878	0.870	0.862
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.853	0.846	0.837	0.831	0.824	0.818	0.811
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	0.805	0.799	0.795	0.789	0.785	0.780	0.775
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.771	0.765	0.761	0.757	0.754	0.749	0.746
容积率	5.9	≥6.0					
修正系数	0.742	0.738					

表 2-12 商业服务业用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.603	0.644	0.681	0.714	0.744	0.770	0.796
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.819	0.839	0.855	0.869	0.897	0.925	0.952
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.976	1.000	1.024	1.048	1.068	1.089	1.109
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.135	1.160	1.184	1.206	1.229	1.253	1.276
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.297	1.320	1.339	1.363	1.384	1.407	1.427
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	1.449	1.470	1.495	1.515	1.539	1.560	1.581
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.604	1.622	1.644	1.665	1.689	1.708	1.731
容积率	5.9	6.0					
修正系数	1.751	1.771					

(二) 居住用地基准地价修正体系

根据各因素对宗地土地利用的影响程度以及优劣状况,把影响因素的优劣度划分为五级:优、较优、一般、较劣、劣。每一级中的“一般”是指体现本级别基准地价的平均水平,根据土地级别影响因素对宗地地价的影响程度,编制宗地地价影响因素指标说明表如下:

表 2-13 居住用地一级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离(米)	≤100	100~200	200~300	300~400	>400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤200	200~300	300~500	500~600	>600
公用设施状况	中学(米)	≤200	200~400	400~600	600~800	>800
	小学(米)	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	幼儿园(米)	≤200	200~300	300~500	500~600	>600
	医院(米)	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	大型商超(米)	≤100	100~200	200~300	300~400	>400
	文娱设施(米)	≤800	800~1000	1000~1200	1200~1400	>1400
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-14 居住用地二级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离(米)	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
公用设施状况	中学(米)	≤ 200	200 ~ 500	500 ~ 800	800 ~ 1000	> 1000
	小学(米)	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
	幼儿园(米)	≤ 200	200 ~ 500	500 ~ 800	800 ~ 1000	> 1000
	医院(米)	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
	大型商超(米)	≤ 100	100 ~ 200	200 ~ 400	400 ~ 500	> 500
	文娱设施(米)	≤ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	1600 ~ 2000	> 2000
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-15 居住用地三级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离(米)	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1200	> 1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤ 300	300 ~ 600	600 ~ 900	900 ~ 1200	> 1200
公用设施状况	中学(米)	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	小学(米)	≤ 300	300 ~ 500	500 ~ 700	700 ~ 900	> 900
	幼儿园(米)	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	医院(米)	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	大型商超(米)	≤ 500	500 ~ 700	700 ~ 900	900 ~ 1100	> 1100
	文娱设施(米)	≤ 1000	1000 ~ 1400	1400 ~ 1800	1800 ~ 2200	> 2200

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-16 居住用地四级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离(米)	≤ 600	600 ~ 1000	1000 ~ 1400	1400 ~ 1600	> 1600
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
公用设施状况	中学(米)	≤ 500	500 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	> 2000
	小学(米)	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	幼儿园(米)	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	医院(米)	≤ 600	600 ~ 1000	1000 ~ 1400	1400 ~ 1800	> 1800
	大型商超(米)	≤ 800	800 ~ 1000	1000 ~ 1400	1400 ~ 1600	> 1600
	文娱设施(米)	≤ 800	800 ~ 1400	1400 ~ 1900	1900 ~ 2400	> 2400
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-17 居住用地五级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离(米)	≤ 900	900 ~ 1300	1300 ~ 1700	1700 ~ 2000	> 2000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤ 500	500 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	> 2000
公用设施状况	中学(米)	≤ 500	500 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	> 2000
	小学(米)	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	幼儿园(米)	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	医院(米)	≤ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	1600 ~ 2000	> 2000
	大型商超(米)	≤ 1000	1000 ~ 1200	1200 ~ 1500	1500 ~ 1700	> 1700
	文娱设施(米)	≤ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	2000 ~ 2500	> 2500
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-18 居住用地一级基准地价修正系数表

单位: %

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	商业繁华度	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
	距商业中心距离	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
交通条件	临路级别	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	距公交车站距离	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
公用设施状况	中学	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	小学	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	幼儿园	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	医院	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	大型商超	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	文娱设施	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
环境质量	污染状况	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	周边自然条件	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
规划条件	土地利用限制	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边土地规划用途	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	建筑密度	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
宗地条件	形状	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	坡度	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	面积	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	工程地质	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48

表 2-19 居住用地二级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华度	1.68	0.84	0	-0.84	-1.68
	距商业中心距离	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
交通条件	临路级别	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
	距公交车站距离	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
公用设施状况	中学	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
	小学	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
	幼儿园	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
	医院	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	大型商超	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
	文娱设施	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
环境质量	污染状况	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	周边自然条件	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
规划条件	土地利用限制	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	周边土地规划用途	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	建筑密度	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
宗地条件	形状	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	坡度	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	面积	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	工程地质	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42

表 2-20 居住用地三级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华度	1.44	0.72	0	-0.72	-1.44
	距商业中心距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
交通条件	临路级别	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	距公交车站距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
公用设施状况	中学	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	小学	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	幼儿园	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	医院	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	大型商超	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	文娱设施	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
环境质量	污染状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边自然条件	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
规划条件	土地利用限制	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	周边土地规划用途	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	建筑密度	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
宗地条件	形状	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	坡度	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	面积	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	工程地质	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36

表 2-21 居住用地四级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华度	1.44	0.72	0	-0.72	-1.44
	距商业中心距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
交通条件	临路级别	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	距公交车站距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
公用设施状况	中学	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	小学	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	幼儿园	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	医院	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	大型商超	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	文娱设施	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
环境质量	污染状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边自然条件	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
规划条件	土地利用限制	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	周边土地规划用途	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	建筑密度	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
宗地条件	形状	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	坡度	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	面积	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	工程地质	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36

表 2-22 居住用地五级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	商业繁华度	1.44	0.72	0	-0.72	-1.44
	距商业中心距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
交通条件	临路级别	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	距公交车站距离	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
公用设施状况	中学	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	小学	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	幼儿园	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	医院	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	大型商超	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	文娱设施	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
环境质量	污染状况	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	周边自然条件	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
规划条件	土地利用限制	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	周边土地规划用途	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	建筑密度	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
宗地条件	形状	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	坡度	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	面积	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	工程地质	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36

表 2-23 居住用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.380	1.309	1.246	1.217	1.187	1.158	1.137	1.116
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.095	1.074	1.053	1.042	1.032	1.021	1.011	1.000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.992	0.983	0.975	0.966	0.958	0.952	0.945	0.939
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	0.933	0.926	0.92	0.914	0.907	0.901	0.895	0.891
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.886	0.882	0.878	0.874	0.869	0.865	0.861	0.857
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.853	0.848	0.844	0.84	0.836	0.832	0.829	0.827
容积率	5.8	5.9	≥6.0					
修正系数	0.825	0.823	0.821					

表 2-24 居住用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.552	0.576	0.598	0.633	0.665	0.695	0.728	0.759
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.788	0.816	0.842	0.875	0.908	0.939	0.971	1.000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.032	1.062	1.092	1.121	1.150	1.180	1.210	1.239
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	1.269	1.296	1.325	1.353	1.379	1.406	1.432	1.461
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.488	1.517	1.545	1.573	1.599	1.626	1.653	1.680
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.706	1.730	1.756	1.781	1.806	1.830	1.857	1.886
容积率	5.8	5.9	6.0					
修正系数	1.914	1.942	1.970					

(三) 工矿和仓储用地基准地价修正体系

根据各因素对宗地土地利用的影响程度以及优劣状况,把影响因素的优劣度划分为五级:优、较优、一般、较劣、劣。每一级中的“一般”是指体现本级别基准地价的平均水平,根据土地级别影响因素对宗地地价的影响程度,编制宗地地价影响因素指标说明表如下:

表 2-25 工矿和仓储用地一级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度(米)	≥50	40~50	30~40	20~30	≤20
基础设施完善度	供水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	供电保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	排水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置

表 2-26 工矿和仓储用地二级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度(米)	≥40	30~40	20~30	10~20	≤10
基础设施完善度	供水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	供电保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	排水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置

表 2-27 工矿和仓储用地三级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度（米）	≥ 35	25 ~ 35	20 ~ 25	10 ~ 20	≤ 10
基础设施完善度	供水保证率（%）	> 95	90 ~ 95	80 ~ 90	70 ~ 80	< 70
	供电保证率（%）	> 95	90 ~ 95	80 ~ 90	70 ~ 80	< 70
	排水保证率（%）	> 95	90 ~ 95	80 ~ 90	70 ~ 80	< 70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置

表 2-28 工矿和仓储用地四级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度（米）	≥ 35	25 ~ 35	20 ~ 25	10 ~ 20	≤ 10
基础设施完善度	供水保证率（%）	> 95	90 ~ 95	80 ~ 90	70 ~ 80	< 70
	供电保证率（%）	> 95	90 ~ 95	80 ~ 90	70 ~ 80	< 70
	排水保证率（%）	> 95	90 ~ 95	80 ~ 90	70 ~ 80	< 70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置

表 2-29 工矿和仓储用地一级宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度	3.00	1.50	0	-1.50	-3.00
基础设施完善度	供水保证率	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	供电保证率	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	排水保证率	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
产业聚集规模	产业聚集规模	1.80	0.90	0	-0.90	-1.80
环境条件	工程地质	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	地形	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	自然灾害影响程度	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
个别条件	宗地形状	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	面积	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	规划限制	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84

表 2-30 工矿和仓储用地二级宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
基础设施完善度	供水保证率	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	供电保证率	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	排水保证率	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
产业聚集规模	产业聚集规模	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
环境条件	工程地质	0.50	0.25	0	-0.25	-0.50
	地形	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	自然灾害影响程度	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
个别条件	宗地形状	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	面积	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	规划限制	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70

表 2-31 工矿和仓储用地三级宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
基础设施完善度	供水保证率	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	供电保证率	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	排水保证率	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
产业聚集规模	产业聚集规模	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
环境条件	工程地质	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
	地形	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	自然灾害影响程度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
个别条件	宗地形状	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	面积	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	规划限制	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56

表 2-32 工矿和仓储用地四级宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度	1.50	0.75	0	-0.75	-1.50
基础设施完善度	供水保证率	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	供电保证率	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	排水保证率	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
产业聚集规模	产业聚集规模	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
环境条件	工程地质	0.30	0.15	0	-0.15	-0.30
	地形	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	自然灾害影响程度	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
个别条件	宗地形状	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	面积	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	规划限制	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42

表 2-33 土地使用年期修正系数表

年期(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.3120	0.3542	0.3940	0.4315	0.4670
年期(年)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
年期(年)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.7640	0.7806	0.7962	0.8110	0.8250	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
年期(年)	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.9350	0.9419	0.9484	0.9546
年期(年)	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.9760	0.9806	0.9849	0.9890	0.9929	0.9966	1.0000

(四) 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

根据各因素对宗地土地利用的影响程度以及优劣状况,把影响因素的优劣度划分为五级:优、较优、一般、较劣、劣。每一级中的“一般”是指体现本级别基准地价的平均水平,根据土地级别影响因素对宗地地价的影响程度,编制宗地地价影响因素指标说明表如下:

表 2-34 公共管理与公共服务用地一级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20~50米	离街>50米
	公交便捷度	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距长途汽车站距离	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距火车站距离	≤1250	1250~1350	1350~1550	1550~2000	>2000
公用设施状况	距大型超市距离	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	文娱设施距离	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	农贸市场	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理

表 2-35 公共管理与公共服务用地二级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20~50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距长途汽车站距离	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距火车站距离	≤1450	1450~1700	1700~1950	1950~2200	>2200
公用设施状况	距大型超市距离	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	文娱设施距离	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	农贸市场	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集，人流量大	人口比较密集，人流量较大	人口一般密集，人流量一般	人口不太密集，人流量较小	人口稀疏，人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需特殊处理

表 2-36 公共管理与公共服务用地三级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤ 600	600 ~ 800	800 ~ 1100	1100 ~ 1400	> 1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤ 250	250 ~ 350	350 ~ 450	450 ~ 600	> 600
	距长途汽车站距离	≤ 250	250 ~ 350	350 ~ 450	450 ~ 600	> 600
	距火车站距离	≤ 1600	1600 ~ 1800	1800 ~ 2100	2100 ~ 2400	> 2400
公用设施状况	距大型超市距离	≤ 250	250 ~ 350	350 ~ 450	450 ~ 600	> 600
	文娱设施距离	≤ 250	250 ~ 350	350 ~ 450	450 ~ 600	> 600
	农贸市场	≤ 250	250 ~ 350	350 ~ 450	450 ~ 600	> 600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集, 人流量大	人口比较密集, 人流量较大	人口一般密集, 人流量一般	人口不太密集, 人流量较小	人口稀疏, 人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-37 公共管理与公共服务用地四级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤ 600	600 ~ 800	800 ~ 1100	1100 ~ 1400	> 1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤ 250	250 ~ 350	350 ~ 450	450 ~ 600	> 600
	距长途汽车站距离	≤ 250	250 ~ 350	350 ~ 450	450 ~ 600	> 600
	距火车站距离	≤ 1600	1600 ~ 1800	1800 ~ 2100	2100 ~ 2400	> 2400

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
公用设施状况	距大型超市距离	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	文娱设施距离	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	农贸市场	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集, 人流量大	人口比较密集, 人流量较大	人口一般密集, 人流量一般	人口不太密集, 人流量较小	人口稀疏, 人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-38 公共管理与公共服务用地五级宗地地价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商业中心距离	≤700	700~900	900~1200	1200~1500	>1500
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20~50米	离街>50米
	公交便捷度	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
	距长途汽车站距离	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
	距火车站距离	≤1700	1700~1900	1900~2200	2200~2500	>2500
公用设施状况	距大型超市距离	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
	文娱设施距离	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
	农贸市场	≤300	300~400	400~500	500~700	>700
人口密度	商业人口密度	人口非常密集, 人流量大	人口比较密集, 人流量较大	人口一般密集, 人流量一般	人口不太密集, 人流量较小	人口稀疏, 人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业居住区	工业	其它

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 2-39 公共管理与公共服务用地一级基准地价修正系数表

单位: %

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	2.08	1.04	0	-1.04	-2.08
	距商业中心距离	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	宗地临街状况	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	公交便捷度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	距长途汽车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	距火车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
公用设施状况	距大型超市距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	文娱设施距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	农贸市场	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
人口密度	商业人口密度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
环境质量	污染状况	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	周边自然条件	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
规划条件	土地利用限制	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	周边土地规划用途	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
宗地条件	形状	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	坡度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	面积	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16

表 2-40 公共管理与公共服务用地二级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	2.08	1.04	0	-1.04	-2.08
	距商业中心距离	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	宗地临街状况	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	公交便捷度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	距长途汽车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	距火车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
公用设施状况	距大型超市距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	文娱设施距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	农贸市场	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
人口密度	商业人口密度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
环境质量	污染状况	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	周边自然条件	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
规划条件	土地利用限制	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	周边土地规划用途	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
宗地条件	形状	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	坡度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	面积	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16

表 2-41 公共管理与公共服务用地三级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	2.08	1.04	0	-1.04	-2.08
	距商业中心距离	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	宗地临街状况	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	公交便捷度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	距长途汽车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	距火车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
公用设施状况	距大型超市距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	文娱设施距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	农贸市场	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
人口密度	商业人口密度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
环境质量	污染状况	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	周边自然条件	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
规划条件	土地利用限制	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	周边土地规划用途	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
宗地条件	形状	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	坡度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	面积	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16

表 2-42 公共管理与公共服务用地四级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	2.08	1.04	0	-1.04	-2.08
	距商业中心距离	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	宗地临街状况	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	公交便捷度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	距长途汽车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	距火车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
公用设施状况	距大型超市距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	文娱设施距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	农贸市场	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
人口密度	商业人口密度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
环境质量	污染状况	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	周边自然条件	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
规划条件	土地利用限制	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	周边土地规划用途	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地条件	形状	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	坡度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	面积	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16

表 2-43 公共管理与公共服务用地五级基准地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	商业繁华影响度	2.08	1.04	0	-1.04	-2.08
	距商业中心距离	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	宗地临街状况	1.60	0.80	0	-0.80	-1.60
	公交便捷度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	距长途汽车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	距火车站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
公用设施状况	距大型超市距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	文娱设施距离	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	农贸市场	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
人口密度	商业人口密度	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
环境质量	污染状况	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	周边自然条件	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
规划条件	土地利用限制	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	周边土地规划用途	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
宗地条件	形状	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	坡度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	面积	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	工程地质	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16

表 2-45 公共管理与公共服务用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.890	0.922	0.949	0.972	0.987	1.000	1.010
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.020	1.028	1.039	1.049	1.060	1.069	1.078
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.086	1.097	1.123	1.148	1.172	1.195	1.216
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.244	1.271	1.298	1.324	1.349	1.373	1.399
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.421	1.448	1.469	1.495	1.518	1.542	1.566
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	
修正系数	1.590	1.613	1.639	1.661	1.686	1.710	

二、乡镇基准地价修正体系

(一) 商业服务业用地基准地价修正体系

根据各因素对宗地土地利用的影响程度以及优劣状况,把影响因素的优劣度划分为五级:优、较优、一般、较劣、劣。每一级中的“一般”是指体现本级别基准地价的平均水平,根据土地级别影响因素对宗地地价的影响程度,编制宗地地价影响因素指标说明表。

表 2-46 商业服务业地基准地价影响因素说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商业繁华度	商贸中心很繁华	商贸市场,较繁华	商业网点一般繁华	散点商业,规模不大	散点小商店
	交通条件	临主干道,路网密度高,乘车方便	临次干道,路网密度较高,乘车较方便	临一般道路,路网密度一般,乘车方便度一般	临支路,路网密度较低,乘车不方便	不临路,路网密度低,乘车极不方便
	基础设施条件	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响经营	设施较差有待提高	设施差严重影响经营
	人口聚集度	好	较好	一般	较差	差
个别因素	临街道路类别	生活型主干道	生活型次干道	一般商业服务业街道	交通型道路	临巷、背街
	临街深度(米)	小于 10	10—13	13—16	16—18	大于 18
	距镇中心距离	近	较近	一般	较远	远
	宗地形状	形状规则易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用	严重影响土地利用

表 2-47 各乡镇商业服务业一级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商业繁华度	0.20	± 16%	+3.20	+1.60	0	-1.60	-3.20
	交通条件	0.16		+2.60	+1.30	0	-1.30	-2.60
	基础设施条件	0.15		+2.40	+1.20	0	-1.20	-2.40
	人口聚集度	0.12		+2.00	+1.00	0	-1.00	-2.00
个别因素	临街道路类别	0.12		+2.00	+1.00	0	-1.00	-2.00
	临街深度(米)	0.12		+2.00	+1.00	0	-1.00	-2.00
	距镇中心距离	0.08		+1.20	+0.60	0	-0.60	-1.20
	宗地形状	0.05		+0.80	+0.40	0	-0.40	-0.80

表 2-48 各乡镇商业服务业二级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商业繁华度	0.20	±14%	+2.80	+1.40	0	-1.40	-2.80
	交通条件	0.16		+2.20	+1.10	0	-1.10	-2.20
	基础设施条件	0.15		+2.00	+1.00	0	-1.00	-2.00
	人口聚集度	0.12		+1.60	+0.80	0	-0.80	-1.60
个别因素	临街道路类别	0.12		+1.60	+0.80	0	-0.80	-1.60
	临街深度(米)	0.12		+1.60	+0.80	0	-0.80	-1.60
	距镇中心距离	0.08		+1.00	+0.50	0	-0.50	-1.00
	宗地形状	0.05		+0.60	+0.30	0	-0.30	-0.60

表 2-49 商业服务业用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.389	1.348	1.306	1.265	1.223	1.182	1.146
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.109	1.073	1.036	1.000	0.984	0.968	0.953
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.937	0.921	0.907	0.893	0.879	0.865	0.851
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.843	0.834	0.826	0.817	0.809	0.801	0.794
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.786	0.779	0.771	0.765	0.759	0.753	0.747
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	0.741	0.736	0.732	0.727	0.723	0.718	0.713
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.708	0.704	0.699	0.694	0.691	0.688	0.686
容积率	5.9	≥6.0					
修正系数	0.683	0.680					

表 2-50 商业服务业用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.695	0.741	0.784	0.822	0.856	0.887	0.917
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.943	0.966	0.984	1.000	1.033	1.065	1.096
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.124	1.151	1.179	1.206	1.231	1.254	1.277
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.307	1.334	1.363	1.389	1.416	1.442	1.469
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.493	1.519	1.542	1.568	1.594	1.619	1.643
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	1.667	1.693	1.720	1.745	1.771	1.795	1.818
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.841	1.866	1.887	1.909	1.935	1.961	1.989
容积率	5.9	6.0					
修正系数	2.015	2.040					

(二) 居住用地基准地价修正体系

根据各因素对宗地土地利用的影响程度以及优劣状况,把影响因素的优劣程度划分为五级:优、较优、一般、较劣、劣。每一级中的“一般”是指体现本级别基准地价的平均水平,根据土地级别影响因素对宗地地价的影响程度,编制宗地地价影响因素指标说明表。

表 2-51 居住基准地价影响因素说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商业繁华度	商贸中心很繁华	商贸市场较繁华	商业网点一般繁华	散点商业规模不大	散点小商店
	交通条件	临主干道,路网密度高,乘车很方便	临次干道,路网密度较高,乘车较方便	临一般道路,路网密度一般,乘车方便度一般	临支路,路网密度较低,乘车不方便	不临路,路网密度低,乘车极不方便
	基础设施完善度	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响生活	设施较差影响经营	设施差严重影响经营
	生活设施完备度	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响生活	设施较差影响生活	设施差严重影响生活
	环境条件	无污染环境好	内部环境较好	轻度污染无影响	中度污染有影响	严重污染影响大

影响因素因子		优	较优	一般	较差	劣
个别因素	宗地形状	形状规则易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用	严重影响利用
	地形地势	平坦无坡度，完全满足工程要求	有一定坡度，能较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
	规划条件	很好	较好	一般	有影响	严重影响

表 2-52 各乡镇居住一级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商业繁华度	0.12	+12%	+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
	交通条件	0.16		+0.019	+0.010	0	-0.010	-0.019
	基础设施完善度	0.16		+0.019	+0.010	0	-0.010	-0.019
	生活设施完备度	0.22		+0.026	+0.013	0	-0.013	-0.026
	环境条件	0.10		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
个别因素	宗地形状)	0.08		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	地形地势	0.08		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	规划条件	0.08		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010

表 2-53 各乡镇居住二级地基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商业繁华度	0.12	+10%	+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
	交通条件	0.16		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
	基础设施完善度	0.16		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
	生活设施完备度	0.22		+0.022	+0.011	0	-0.011	-0.022
	环境条件	0.10		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
个别因素	宗地形状)	0.08		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	地形地势	0.08		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	规划条件	0.08		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008

表 2-54 居住用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.240	1.212	1.184	1.156	1.128	1.100	1.080	1.060
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.040	1.020	1.000	0.990	0.980	0.970	0.960	0.950
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.942	0.934	0.926	0.918	0.910	0.904	0.898	0.892
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	0.886	0.880	0.874	0.868	0.862	0.856	0.850	0.846
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.842	0.838	0.834	0.830	0.826	0.822	0.818	0.814
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.810	0.806	0.802	0.798	0.794	0.790	0.788	0.786
容积率	5.8	5.9	≥6.0					
修正系数	0.784	0.782	0.780					

表 2-55 居住用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.620	0.667	0.710	0.751	0.790	0.825	0.864	0.901
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.936	0.969	1.000	1.040	1.078	1.116	1.152	1.188
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.225	1.261	1.296	1.331	1.365	1.401	1.437	1.472
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	1.506	1.540	1.573	1.606	1.638	1.669	1.700	1.734
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.768	1.802	1.835	1.868	1.900	1.932	1.963	1.994
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	2.025	2.055	2.085	2.115	2.144	2.173	2.206	2.240
容积率	5.8	5.9	6.0					
修正系数	2.274	2.307	2.340					

(三) 工矿和仓储用地基准地价修正体系

根据各因素对宗地土地利用的影响程度以及优劣状况,把影响因素的优劣度划分为五级级:优、较优、一般、较劣、劣。每一级中的“一般”是指体现本级别基准地价的平均水平,根据土地级别影响因素对宗地地价的影响程度,编制宗地地价影响因素指标说明表。

表 2-56 工矿和仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临主干道,路网密度高,交通方便	临次干道,路网密度较高,交通较方便	临一般道路,路网密度一般,交通方便度一般	临支路,路网密度较低,交通不方便	不临路,路网密度低,交通极不方便
	基础设施条件	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响生活	设施较差影响经营	设施差,严重影响经营
	环境条件	无污染环境好	内部环境较好	轻度污染无影响	中度污染有影响	严重污染影响大
	产业聚集度	聚集规模大,与市场衔接好	聚集规模较大,与市场衔接较好	聚集规模一般,与市场衔接一般	聚集规模较小,与市场衔接较差	聚集规模小,与市场衔接差
个别因素	宗地形状	形状规则易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用	严重影响土地利用
	地形地质	平坦无坡度,完全满足工程要求	有一定坡度,能较好满足工程要求	有坡度,但对工程基本无负面影响	坡度较大,对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
	规划条件	无限制	个别条件有影响	部分工业可布局	工业受极大限制	禁止布置工业

表 2-57 各乡镇工矿和仓储一级基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	0.30	± 8%	+0.024	+0.012	0	-0.012	-0.024
	基础设施条件	0.16		+0.013	+0.006	0	-0.006	-0.013
	环境条件	0.10		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	产业聚集度	0.18		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
个别因素	宗地形状	0.10		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	地形地质	0.06		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	规划条件	0.10		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008

表 2-58 各乡镇工矿和仓储二级基准地价修正系数表

影响因素因子		权重	修正幅度	等级划分		
				优	较优	一般
区域因素	交通条件	0.30	+5%	+0.015	+0.008	0
	基础设施条件	0.16		+0.008	+0.004	0
	环境条件	0.10		+0.005	+0.003	0
	产业聚集度	0.18		+0.009	+0.005	0
个别因素	宗地形状	0.10		+0.005	+0.003	0
	地形地质	0.06		+0.003	+0.002	0
	规划条件	0.10		+0.005	+0.003	0

(四) 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

根据当地实际情况,公共管理与公共服务用地基准地价修正体系除容积率修正外,其它区位因素、个别因素、土地使用年期等修正参照商业服务业用地基准地价修正体系。公共管理与公共服务用地基准地价容积率系数,详见下表 2-59。

表 2-59 公共管理与公共服务用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.890	0.922	0.949	0.972	0.987	1.000	1.010
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.020	1.028	1.039	1.049	1.060	1.069	1.078
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.086	1.097	1.123	1.148	1.172	1.195	1.216
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.244	1.271	1.298	1.324	1.349	1.373	1.399
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.421	1.448	1.469	1.495	1.518	1.542	1.566
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	
修正系数	1.590	1.613	1.639	1.661	1.686	1.710	

(五)其他用地基准地价修正体系

根据当地实际情况,其他用地基准地价修正体系除容积率修正外,其它区位因素、个别因素、土地使用年期等修正参照公共管理与公共服务用地基准地价修正体系。其他用地基准地价容积率系数,详见下表 2-60。

表 2-60 其他用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.000	1.066	1.128	1.183	1.232	1.276	1.319
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.357	1.390	1.416	1.439	1.486	1.532	1.577
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.617	1.656	1.696	1.735	1.771	1.804	1.837
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.881	1.919	1.961	1.998	2.037	2.075	2.114
容积率	3.8	3.9	4				
修正系数	2.148	2.186	2.219				